

EINGANG

- 8. Juli 2026

Planung und Bau
Oberentfelden

Baubeschreibung / Betriebsbeschreibung

Projekt: Zweckänderung Gewerbelokal zu handwerklicher Speiseeis-Manufaktur mit Take-away
 Standort: Unterdorfstrasse 15, 5036 Oberentfelden
 Gesuchsteller / Betrieb: Coolbreak (Frau Fatbardha Nuha)

1. Projektbezeichnung und Vorhaben

Reine Zweckänderung (Nutzungsänderung) der bestehenden Gewerberäumlichkeiten von einer ehemaligen Confiserie mit Produktion in eine handwerkliche Speiseeis-Produktion. Die Nutzung umfasst den Detailverkauf an Endkunden als reines Take-away ohne Konsumation vor Ort sowie die gewerbliche Produktion zur Belieferung von externen Gastronomiebetrieben (Restaurants und Eiscafés). Es werden keine statischen oder konstruktiven Veränderungen am Gebäude vorgenommen. Im Innenbereich des Verkaufsraums wurde eine bestehende, leicht brennbare Holztrennwand des Vornutzers komplett entfernt und durch eine moderne, nicht deckenhohe Rigipswand (Höhe 2,20 m) ersetzt. Diese dient ausschliesslich zur optischen Strukturierung und Abtrennung des administrativen Bürobereichs vom Verkaufsraum. Die eigentliche Eisproduktion findet in einem komplett separaten, eigenständigen Raum statt. Die bestehende Lüftungs- und Kücheninfrastruktur des Vornutzers wird unverändert übernommen.

2. Aussenreklame und Fassadengestaltung

Als neue Ladenbeschriftung ist eine unbeleuchtete Folienbeklebung (Durchmesser: 1,00 m) mit dem Firmenlogo „Coolbreak“ im Schaufenster der Strassenfront vorgesehen. Die alte Beschriftung des Vornutzers wurde bereits komplett entfernt. Das Ortsbild wird durch die dezente und moderne Fensterbeklebung nicht beeinträchtigt.

3. Betriebszeiten und Immissionen (Lärm/Geruch)

- Öffnungszeiten Verkauf (Take-away): Montag bis Freitag von 14:00 Uhr bis 20:00 Uhr, Samstag und Sonntag von 13:00 Uhr bis 20:00 Uhr.
- Betriebszeit Produktion: Die handwerkliche Herstellung des Speiseeises findet flexibel tagsüber während der üblichen Gewerbearbeitszeiten statt.
- Lärmschutz: Es werden keine externen Kühlaggregate an der Fassade oder im Aussenbereich montiert. Die gesamte Kühlung erfolgt ausschliesslich über vier steckerfertige Eislagerschränke im Innenbereich, sodass keinerlei Lärmimmissionen für die Nachbarschaft im Aussenbereich entstehen.
- Gerüche: Da keine thermische Verarbeitung (keine Öfen, kein Frittieren) stattfindet, entstehen keine Küchenabgase oder Geruchsbelästigungen.
- Logistik: Die Warenanlieferung und die Auslieferung an die Gastronomie erfolgen ausschliesslich tagsüber mit normalen Personenwagen oder Lieferwagen. Es entsteht kein Schwerverkehr.

4. Parkplatznachweis und Verkehr

Zum Ladenlokal gehören gemäss Mietvertrag 2 fest zugewiesene Kundenparkplätze direkt vor dem Gebäude (auf dem Situationsplan rot markiert). Da es sich um ein reines Take-away handelt, ist die Verweildauer der Kunden extrem kurz (reines Abholen), weshalb diese 2 Plätze für den täglichen Betrieb ausreichen. Da das angrenzende Gewerbelokal derzeit leer steht, wurde mit der Eigentümerschaft zudem schriftlich vereinbart (siehe Beilage), dass die Kundschaft die restlichen 6 Parkplätze auf dem Grundstück (auf dem Plan grün markiert) bis auf Weiteres flexibel mitbenutzen darf. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen oder Suchverkehr im Quartier ist somit ausgeschlossen.

5. Brandschutztechnische Erklärung zur Trennwand

Durch den Ersatz der alten Holzwand durch eine Rigipswand auf einem Metallständerprofil wurde die Brandlast im Raum massiv gesenkt, da Gipsplatten als nicht brennbares Material (Brandschutzklassierung RF1) zertifiziert sind. Da die Wand oben zur Decke hin komplett offen bleibt, verändert sich der bestehende Brandabschnitt des Gebäudes nicht. Die vorhandenen Fluchtwege und die Notausgänge direkt ins Freie aus dem Verkaufsraum werden durch die Wand weder verengt noch blockiert.

F. Nuha

BRUNNER IMMOBILIEN AG
 Dorfstrasse 1
 5723 Teufenthal
 info@brunnerimmo.ch

